

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)
ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568

โครงการ วิสซ์ดอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ
เจ้าของโครงการ บริษัท วิสซ์ดอม คลับ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
บริหารจัดการโดยนิติบุคคลอาคารชุด วิสซ์ดอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ
ตั้งอยู่เลขที่ 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร



ฉบับปกปิดข้อมูลที่กฎหมายกำหนด

จัดทำโดย
บริษัท แปซิฟิก แล็บอราตอรี จำกัด
เลขที่ 14/5358 หมู่ที่ 14 ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110
โทรศัพท์ 0-2045-2446-7 โทรสาร 0-2045-3991 E-mail pacificlab07@gmail.com

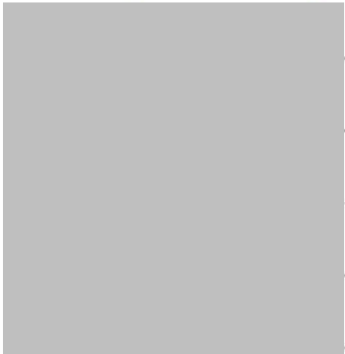


**หนังสือรับรองการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม**

วันที่ 21 กรกฎาคม 2568

หนังสือรับรองฉบับนี้ ขอรับรองว่า บริษัท แปซิฟิค แลบบอราตอรี จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ วิสซ์ดอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ บริหารจัดการโดยนิติบุคคลอาคารชุด วิสซ์ดอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ ตั้งอยู่เลขที่ 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร ฉบับประจำเดือน

- (✓) มกราคม – มิถุนายน 2568
(...) กรกฎาคม – ธันวาคม 2568
(.....) อื่นๆ (ระบุ).....

ผู้จัดทำรายงาน	ลายมือชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางสาววีระนันท์ ครอบอยู่		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
2. นางสาวสุพัตรา เอี่ยมนอก		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
3. นางสาวปณัดดา ปลายแก่น		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
4. นางสาวธัญชนก ศรีเงิน		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
5. นางสาวจรรยพร กริเมธิ		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม


ขอแสดงความนับถือ

(นายอานัส พักโต)
กรรมการผู้จัดการ

การเสนอรายงาน


- () เจ้าของโครงการได้มอบให้ บริษัท แปซิฟิค แลบบอราตอรี จำกัด เป็นผู้ดำเนินการเสนอรายงาน
ดังหนังสือมอบอำนาจ
- (✓) เจ้าของโครงการเป็นผู้ดำเนินการเสนอรายงาน

**รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ฉบับที่ 1/2568 เดือนมกราคม – มิถุนายน 2568**

ชื่อโครงการ วิสซ์ตอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ

ที่ตั้งโครงการ เลขที่ 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

เจ้าของโครงการ บริษัท วิสซ์ตอม คลับ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

บริหารจัดการโดย นิติบุคคลอาคารชุด วิสซ์ตอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ
เลขที่ 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร


ผู้จัดทำรายงาน บริษัท แปซิฟิค แลบบอราตอรี จำกัด
เลขที่ 14/5358 หมู่ 14 ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

รายละเอียดการได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร
การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน (คชก.) ในการประชุมครั้งที่ 4/2559 เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2559
ตามหนังสือที่ เลขที่ ทส 1009.5/730 ลงวันที่ 21 มกราคม 2559

โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งที่ผ่านมา รอบ 2/67 กรกฎาคม – ธันวาคม
รายละเอียดและสถานะการดำเนินโครงการ

ลักษณะ/ประเภทโครงการ โครงการอาคารชุดพักอาศัยประกอบด้วย อาคารชุดจำนวน จำนวน 1 อาคาร ขนาดความ
สูง 37 ชั้น ความสูงประมาณ 127.05 เมตร มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 696 ห้อง
ขนาดพื้นที่โครงการ ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 3-0-53.2 ไร่ หรือ 5,012.8 ตารางเมตร มีพื้นที่อาคารรวม
42,407 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 42,104
ตารางเมตร

- กิจกรรมในโครงการ**
- 1) **ระบบน้ำใช้** โครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงาน
ประปาสหราชอาณาจักร โดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อ
นำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของโครงการ จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นที่
37 แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร
 - 2) **ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล** โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติม
อากาศแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) จำนวน 1 ชุด โดยน้ำทิ้งทั้งหมดที่ผ่าน
กระบวนการบำบัดจะไหลไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำ และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำ
ริมถนนรัชดาภิเษกบริเวณด้านทิศตะวันออกต่อไป
 - 3) **การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม** ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารเป็นระบบรวม
น้ำฝนและน้ำเสีย ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ความลาดเอียง 1 : 200 โดยมีบ่อพัก
การระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงพื้นที่โครงการ
เข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ และบ่อพักน้ำก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอกโครงการ

- 4) ระบบไฟฟ้า โครงการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้นประมาณ 2,107 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตยานนาวา ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง
- 5) การป้องกันและการอพยพผู้คนกรณีเกิดอัคคีภัย โครงการได้จัดให้มีหลักสูตร “การฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ” ในวันที่ 16 พฤศจิกายน 2567 และมีระบบตรวจสอบ อุปกรณ์อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย/ผจญเพลิงต่าง ๆ ตลอดจนทางหนีไฟ ป้ายชี้ทาง ตามที่กฎหมายกำหนด

การเสนอรายงานฯ

- [] เจ้าของโครงการได้มอบอำนาจให้บริษัท แปซิฟิค แลบบอราตอรี จำกัด เป็นผู้ดำเนินการเสนอรายงาน ดัชนีหนังสือมอบอำนาจที่แนบ
- [✓] เจ้าของโครงการมิได้มอบอำนาจแต่อย่างใด

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

สารบัญ

สารบัญ	ก
สารบัญรูป	ง
สารบัญตาราง	ฉ
บทที่	หน้า
1 บทนำ	1-1
1.1 ความเป็นมาของโครงการและการจัดทำรายงาน	1-1
1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป	1-2
1.2.1 ที่ตั้งของโครงการ	1-2
1.2.2 ประเภทและขนาดโครงการ	1-4
1.3 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	1-4
1.3.1 ระบบน้ำใช้	1-4
1.3.2 การบำบัดน้ำเสีย	1-5
1.3.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม	1-6
1.3.4 การจัดการขยะมูลฝอย	1-8
1.3.5 ระบบไฟฟ้า	1-8
1.3.6 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย	1-9
1.3.7 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ	1-11
1.3.8 ระบบจราจร	1-12
1.4 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ	1-14
1.5 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ	1-16
1.6 สถานะการดำเนินโครงการ	1-16
2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2-1
2.1 การดำเนินการ	2-1
2.2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2-1

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
3 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-1
3.1 การดำเนินงาน	3-1
3.2 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-1
3.2.1 ผลการตรวจติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำสระว่ายนํ้า	3-16
3.2.2 ผลการตรวจติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง	3-32
4 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	4-1
4.1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	4-1
4.2 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	4-1

ภาคผนวก

1	สำเนาหนังสือแจ้งผลการพิจารณาการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
1-1	สำเนาหนังสือแจ้งผลการพิจารณาการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม อ้างถึงหนังสือ ที่ ทส 1009.5/731 ลงวันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2559
1-2	ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. 6)
1-3	หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช. 10)
1-4	รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
1-5	หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. 13)
2	เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ
2-1	กฎข้อบังคับการเข้าพักอาศัย
2-2	เอกสารตรวจสอบระบบบำบัดน้ำเสีย
2-3	Yearly Plan whizdom ratchada thapa2024
2-4	แบบบันทึกรายละเอียดของสถิติและข้อมูลซึ่งแสดงผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียของ แหล่งกำเนิดมลพิษ
2-5	รายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย
2-6	เอกสารตรวจเช็คสระว่ายนํ้าประจำวัน
2-7	ใบเสร็จค่าเก็บขนมูลฝอย
2-8	เอกสารตรวจสอบไฟฟ้า Generator
2-9	เอกสารตรวจสอบและบำรุงรักษาระบบป้องกันอัคคีภัย
2-10	เอกสารตรวจสอบระบบระบายอากาศ
2-11	แผนผังระบบป้องกันอัคคีภัย
2-12	แผนปฏิบัติการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

สารบัญ (ต่อ)

ภาคผนวก

- 3 ใบรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม
 - 3-1 ใบรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำสระ
 - 3-2 ใบรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง
- 4 เอกสารรับรองห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน
- 5 เอกสารสอบเทียบเครื่องมือตรวจวัด
- 6 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 6-1 คำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่นๆในทำนองเดียวกัน
 - 6-2 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด (อาคารประเภท ก) (ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548)
 - 6-3 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด (อาคารประเภท ข) (ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2567)

สารบัญรูป

รูปที่	หน้า
1.2-1	แผนที่ตั้งโครงการ
1.6-1	สถานะปัจจุบันของโครงการ
2-1	รั้วรอบบริเวณโครงการ
2-2	พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ
2-3	ป้ายจำกัดความเร็ว 20 กม./ชม.
2-4	สัญญาณชะลอความเร็ว
2-5	เจ้าหน้าที่ดูแลพื้นที่สีเขียว
2-6	พื้นที่จอดรถ
2-7	ป้ายห้ามแรงเครื่องยนต์
2-8	ป้ายจราจรแสดงทิศทาง บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ
2-9	สัญลักษณ์จราจรบนพื้นทาง
2-10	ระบบบำบัดน้ำเสีย
2-11	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบระบบบำบัดน้ำเสีย
2-12	เจ้าหน้าที่สูบล้างปลัก
2-13	ตู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย
2-14	ระบบมอเตอร์ไฟฟ้า
2-15	ถังสำรองน้ำใช้
2-16	ระบบสูบน้ำใช้ในโครงการ
2-17	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบระบบเส้นท่อประปา
2-18	สุขภัณฑ์ที่ประหยัดน้ำ
2-19	ป้ายรณรงค์ประหยัดน้ำ
2-20	การทำความสะอาดถังเก็บสำรองน้ำ
2-21	เจ้าหน้าที่ทำความสะอาดสระว่ายน้ำ
2-22	ป้ายบอกค่าความเป็นกรด-ด่างของสระว่ายน้ำ
2-23	กฎระเบียบการใช้สระว่ายน้ำ
2-24	ป้ายห้ามนำสัตว์เลี้ยงเข้าไปในบริเวณพื้นที่สระว่ายน้ำ
2-25	ไฟส่องสว่างบริเวณสระว่ายน้ำ
2-26	ป้ายระบุความลึกสระว่ายน้ำ
2-27	วางระบายน้ำล้นบริเวณสระว่ายน้ำ
2-28	อุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ
2-29	ป้ายแสดงวิธีการปฐมพยาบาลคนจมน้ำ
2-30	สระว่ายน้ำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก
2-31	วางระบายน้ำรอบพื้นที่โครงการ
2-32	บ่อหน่วงน้ำฝน

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่		หน้า
2-33	ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	2-59
2-34	ห้องพักขยะมูลฝอยประจำชั้น	2-59
2-35	ถังขยะมูลฝอยบริเวณห้องนิติบุคคล	2-59
2-36	ป้ายประชาสัมพันธ์คัดแยกขยะมูลฝอย	2-59
2-37	ห้องพักมูลฝอยรวม	2-59
2-38	พนักงานทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวม	2-60
2-39	ท่อรวบรวมน้ำเสียจากห้องพักมูลฝอย	2-60
2-40	เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator)	2-60
2-41	ควบคุมเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	2-60
2-42	อุปกรณ์ตรวจจับควันภายในห้องเครื่องไฟฟ้า (Smoke Detector)	2-60
2-43	ป้ายเตือนอันตรายไฟฟ้าแรงสูง	2-60
2-44	ป้ายเตือนเฉพาะเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น	2-61
2-45	ผนังดูดซับเสียง	2-61
2-46	อาคารผ่านการรับรองจากสมาพันธ์อาคารเขียว TGBI	2-61
2-47	ป้ายประชาสัมพันธ์ล้างเครื่องปรับอากาศ	2-61
2-48	สวิตช์เปิด-ปิดไฟได้เฉพาะจุด	2-61
2-49	หลอดไฟประหยัดพลังงาน	2-62
2-50	ป้ายรณรงค์การใช้บันไดแทนการใช้ลิฟต์	2-62
2-51	หมายเลขบอกชั้น	2-62
2-52	ป้ายประชาสัมพันธ์ลดการใช้ไฟฟ้า	2-62
2-53	ป้ายประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยตั้งอุณหภูมิเครื่องปรับอากาศ	2-62
2-54	อุปกรณ์ประหยัดไฟฟ้าเบอร์ 5	2-62
2-55	อุปกรณ์ป้องกันและระงับอัคคีภัย	2-63
2-56	บันไดหนีไฟ	2-65
2-57	ผังแสดงเส้นทางอพยพหนีไฟ	2-65
2-58	พื้นที่หนีไฟทางอากาศ	2-65
2-59	พัดลมอัดอากาศ	2-65
2-60	จุดรวมพล	2-65
2-61	ป้ายบอกทางหนีไฟ	2-65
2-62	การฝึกซ้อมดับเพลิงเบื้องต้น	2-66
2-63	กระจกนูน	2-66
2-64	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	2-66
2-65	ป้ายชื่อโครงการ	2-66
2-66	ไฟส่องสว่างบริเวณทางเข้า-ออก	2-66

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่	หน้า
2-67	ระบบโทรทัศน์วงจรปิด CCTV
2-68	ป้ายประชาสัมพันธ์สวมหน้ากาก
2-69	พนักงานทำความสะอาดภายในอาคาร
2-70	พนักงานทำความสะอาดถนนในโครงการ
2-71	การทำลายแหล่งเพาะพันธุ์สัตว์พาหะนำโรค
2-72	ตะแกรงครอบตามรูท่อระบายน้ำทิ้ง
2-73	ราวกันตกบริเวณระเบียง
2-74	อาคารโถงสีอ่อน
2-75	กำแพงกันรถตก
3.2.1-1	แสดงตำแหน่งจุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ
3.2.1-2	เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำระหว่างปี 2566-2568
3.2.2-1	แสดงตำแหน่งจุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำทิ้ง
3.2.2-2	กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้งระหว่างปี 2566-2568

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.4-1 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ	1-15
2.2-1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม – มิถุนายน 2568	2-2
3.2.-1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือน มกราคม – มิถุนายน 2568	3-2
3.2.1-1 รายละเอียดวิธีการเก็บตัวอย่าง และวิธีการวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายนํ้า	3-16
3.2.1-2 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายนํ้า	3-19
3.2.1-3 เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายนํ้า	3-22
3.2.2-1 รายละเอียดวิธีการเก็บตัวอย่าง และวิธีการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	3-32
3.2.2-2 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	3-37
3.2.2-3 เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	3-41

บทที่ 1
บทนำ

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการและการจัดทำรายงาน

บริษัท วิสซ์ดอม คลับ คอร์ปอเรชั่น จำกัด มอบหมายให้บริษัท ไท-ไท วิศวกร จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการ วิสซ์ดอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ ตั้งอยู่เลขที่ 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เนื่องจากโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป

โครงการ วิสซ์ดอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ ได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านที่พักอาศัย ในการประชุมครั้งที่ 4/2559 เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2559 ตามหนังสือที่ ทส 1009.5/730 ลงวันที่ 21 มกราคม 2559 (เอกสาร 1-1 ในภาคผนวกที่ 1) โครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 55/2561 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 (เอกสาร 1-2 ในภาคผนวกที่ 1) โดยได้จดทะเบียนอาคารชุด (อ.ข.10) เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2561 ภายใต้ชื่อ อาคารชุด วิสซ์ดอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ (เอกสาร 1-3 ในภาคผนวกที่ 1) รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (เอกสาร 1-4 ในภาคผนวกที่ 1) และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข.13) เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2561 ภายใต้ชื่อ “นิติบุคคลอาคารชุด วิสซ์ดอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ” (เอกสาร 1-5 ในภาคผนวกที่ 1)

ทั้งนี้ โครงการได้มอบหมายให้บริษัท แปซิฟิค แลบบอราตอรี จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการเพื่อเสนอหน่วยงานพิจารณา โดยรายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ระหว่างเดือนมกราคม – มิถุนายน 2568

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

1.2.1 ที่ตั้งของโครงการ

โครงการ วิสซ์ดอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ บริหารจัดการโดยนิติบุคคลอาคารชุด วิสซ์ดอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ ตั้งอยู่เลขที่ 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 3-0-53.2 ไร่ หรือ 5,012.8 ตารางเมตร โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 37 ชั้น และถึงเก็บน้ำใต้ดิน ความสูง 127.05 เมตร (ความสูงวัดตั้งแต่ระดับหลังคาห้องเครื่องลิฟต์) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 696 ห้อง แบ่งเป็นชุดห้องพักอาศัย จำนวน 690 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 6 ห้อง แสดงดังรูปที่ 1.2.1



โครงการ วิสซ์คอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ

ที่มา : แผนที่ทางอากาศ Google Earth, 2568

1.2-1 แผนที่ตั้งโครงการ

1.2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 37 ชั้น และชั้นถึงเก็บน้ำใต้ดิน ความสูง 127.0 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคาห้องเครื่องลิฟต์) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 696 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 690 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 6 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 42,407 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 42,104 ตารางเมตร

1.3 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

1.3.1 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทากสินโดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของโครงการ จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นที่ 37 แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคารโดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำ ดังนี้

(1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 4 ถัง รายละเอียดดังนี้

(1.1) ถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค – บริโภค จำนวน 2 ถัง ฝังอยู่ใต้อาคารโดยถังแรกมีความจุ 294 ลูกบาศก์เมตร ถังที่ 2 มีความจุ 696 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 990 ลูกบาศก์เมตร มีความลึกประสิทธิภาพ 3.5 เมตร โดยกันถังอยู่ที่ระดับ -3.80 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ ± 0.00 เมตร ที่ถนนรัชดาภิเษก) ภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 3 เครื่อง (ใช้งานจริง 2 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) มีอัตราการสูบน้ำ 60.96 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ THD 150 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นที่ 37 ต่อไป

(1.2) ถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง จำนวน 2 ถัง โดยถังแรกมีความจุ 164 ลูกบาศก์เมตร ถังที่ 2 มีความจุ 189 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 353 ลูกบาศก์เมตร ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) จำนวน 2 เครื่อง แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบน้ำ 2.84 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 270 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบน้ำ 0.057 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 270 เมตร เพื่อสูบน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดิน ใช้ในการดับเพลิงกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

(2) ถังเก็บน้ำชั้นที่ 37 จำนวน 1 ถัง ความจุ 30 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยติดตั้ง Booster Pump จำนวน 3 เครื่อง (ใช้งานจริง 2 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบน้ำ 0.25 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 20 เมตร เพื่อรักษาความดันในการจ่ายน้ำมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร นอกจากนี้ เพื่อความสะดวกและความปลอดภัยในการเข้าไปดูแลบำรุงรักษาถังเก็บน้ำแต่ละถัง โครงการออกแบบให้มีฝาดัง จำนวน 2 ฝาดัง จำนวน 2 ฝาดัง

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า “ที่พักอาศัย ตามที่เกิดขึ้นจริงแต่ต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน” ทั้งนี้ กิจกรรมอื่นๆ ที่มีภายในโครงการจะถูกนำมาคำนวณปริมาณน้ำใช้ร่วมด้วย

3) การสำรองน้ำใช้

โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค และเพื่อการดับเพลิงไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นที่ 37

1.3.2 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่น ๆ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องชุดพักอาศัย โดยปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำเติมสระว่ายน้ำจะมีปริมาณน้ำเสียประมาณ 246 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง(Activated Sludge) จำนวน 1 ชุด โดยออกแบบให้สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้ 400 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียทั้งหมด โดยน้ำเสียจากการประกอบอาหารจะถูกรวบรวมเข้าสู่ถังดักไขมัน (Grease Trap Tank) ส่วนน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ น้ำโสโครก และจากการล้างห้องพัสดุฝอยรวมจะไหลลงสู่ถังปรับสมดุล (Equilization Tank) จากนั้นน้ำเสียทั้งหมดจะไหลเข้าสู่ถังเติมอากาศ (Aeration Tank) โดยภายในจะติดตั้งเครื่องเติมอากาศเพื่อเพิ่มออกซิเจนให้กับจุลินทรีย์ชนิดที่ต้องการออกซิเจนอิสระเจริญเติบโต และทำการย่อยสลายสารอินทรีย์ต่าง ๆ โดยน้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank) เพื่อแยกเอาตะกอนจุลินทรีย์และสารแขวนลอยออกจากน้ำทิ้ง โดยตะกอนที่จมลงก้นถังตกตะกอนบางส่วนถูกสูบกลับไปยังถังเติมอากาศ สำหรับตะกอนส่วนที่เหลือจะถูกสูบไปยังถังสูบน้ำกลับเวียน โครงการจะประสานให้รถสูบล้างถังปฏิกรณ์ชีวเคมีของเขตนบุรีมาสูบล้างถังตกตะกอนต่อไป สำหรับน้ำใสซึ่งอยู่ด้านบนของถังตกตะกอนจะไหลเข้าสู่ถังพักน้ำทิ้ง (Effluent Tank) โดยน้ำทิ้งทั้งหมดจะไหลไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำ และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนรัชดาภิเษกบริเวณด้านทิศตะวันออกต่อไป โดยมีรายละเอียดส่วนประกอบระบบบำบัดน้ำเสีย ดังนี้

(1) ถังดักไขมัน (Grease Trap Tank) จำนวน 1 ถัง ความจุ 15.75 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียจากประกอบอาหารของแต่ละห้องชุดพักอาศัยก่อนไหลเข้าสู่ถังปรับสมดุล (Equilization Tank) ต่อไป ทั้งนี้โครงการจะจัดให้มีพนักงานดักไขมันจากถังดักไขมันทุก 2-3 วัน และจดบันทึกทุกครั้ง โดยนำกากไขมันมาใส่ในกระถางที่มีกระดาษทิชชูรองที่ก้นกระถาง เพื่อให้ส่วนที่เป็นน้ำซึมออกจากกากไขมัน และทิ้งไว้จนแห้งเป็นก้อนก่อนนำไปใส่ถุงดำ และนำไปทิ้งรวมกับมูลฝอยที่ห้องพัสดุฝอยแห่งของโครงการเพื่อนำไปกำจัดต่อไป

(2) ถังปรับสมดุล (Equilization Tank) จำนวน 1 ถัง ความจุ 137 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียทั้งหมดของโครงการ เพื่อควบคุมอัตราการไหลของน้ำเสียก่อนเข้าสู่ถังเติมอากาศ เพื่อลดปัญหาการเปลี่ยนแปลงอัตราการไหล เช่น Peak Flow หรือ Minimum Flow ซึ่งจะมีผลต่อระยะเวลาในการบำบัดน้ำเสียของถังเติมอากาศและถังตกตะกอน และทำหน้าที่ปรับสภาพน้ำเสียให้มีคุณสมบัติเท่าเทียมกันทั้งหมด โดยภายในจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 35 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 10 เมตร และมีการติดตั้งเครื่องเติมอากาศแบบจุ่มใต้น้ำ (Submersible Ejector) จำนวน 1 เครื่อง มีอัตราการจ่ายอากาศ 3.5 กิโลกรัมออกซิเจน/ชั่วโมง ที่ TDH 3.5 เมตร จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่ถังเติมอากาศต่อไปของออกซิเจน/ ชั่วโมง ที่ TDH 3.5 เมตร จากนั้นน้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่ถังตกตะกอนต่อไป

(3) **ถังเติมอากาศ (Aeration Tank)** จำนวน 1 ถัง ความจุ 196 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่เป็นบ่อเลี้ยงจุลินทรีย์ที่แขวนลอยอยู่ในน้ำเสียซึ่งส่วนใหญ่เป็นแบคทีเรีย นอกจากนั้นยังมีรา สาหร่าย และโปรโตซัวอีกบ้าง จุลินทรีย์เหล่านี้ได้สารอาหารจากอินทรีย์สารและอนินทรีย์สารที่ละลายอยู่ และบางส่วนแขวนลอยอยู่ในน้ำเสีย การกวนหรือการเติมอากาศเป็นการเพิ่มออกซิเจนแก่น้ำเสียและทำให้แบคทีเรียเจริญได้ดีและสัมผัสกับอินทรีย์สารและอนินทรีย์สารในน้ำได้อย่างทั่วถึง ไม่ตกตะกอนเร็วเกินไปก่อนปฏิกิริยาการย่อยสลายสมบูรณ์ อินทรีย์สารและอนินทรีย์สารที่ถูกย่อยสลายแล้ว จะถูกแบคทีเรียนำไปใช้ในการสร้างเซลล์ที่เกิดใหม่อีกจำนวนมาก ผลจากการกวนหรือเติมอากาศจะทำให้แบคทีเรียรวมทั้งจุลินทรีย์อื่น ๆ ที่มีอยู่บ้างเล็กน้อย จับตัวกันเป็นตะกอนเรียกว่า Floc ซึ่งมักมีสีน้ำตาลกระจายตัวกันทั่วไป และเมื่อ Floc ตกตะกอนรวมกันจะกลายเป็น Sludge โดยภายในถังเติมอากาศจะติดตั้งเครื่องเติมอากาศแบบจุ่มได้น้ำ (Submersible Ejector) จำนวน 4 เครื่อง (ใช้งานจริง 3 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการจ่ายอากาศ 3.5 กิโลกรัมของออกซิเจน/ชั่วโมง ที่ TDH 3.5 เมตร จากนั้นน้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่ถังตกตะกอนต่อไป

(4) **ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank)** จำนวน 1 ถัง มีพื้นที่ผิวตกตะกอน 36.75 ตารางเมตร และมีความจุถังตกตะกอนรวม 41 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่ตกตะกอนจุลินทรีย์ (Floc) ที่ปะปนมากับน้ำเสียเพื่อให้น้ำใส โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากถังเติมอากาศจะมีตะกอนจุลินทรีย์บางส่วนปะปนมาด้วยแล้วไหลมายังถังตกตะกอน โดยตะกอนจะไหลไปยังถังซับตะกอนหมุนเวียน (Return Sludge Tank) สำหรับน้ำใสจะไหลเข้าสู่ถังพักน้ำทิ้งต่อไป

(5) **ถังซับตะกอนหมุนเวียน (Return Sludge Tank)** จำนวน 1 ถัง มีความจุ 23.8 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับตะกอนจากถังตกตะกอน จากนั้นตะกอนบางส่วนจะถูกสูบกลับเข้าสู่ถังเติมอากาศ และตะกอนส่วนเกินจะถูกสูบไปยังถังเก็บตะกอน ด้วยเครื่องสูบตะกอน จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 35 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 10 เมตร

(6) **ถังเก็บตะกอน (Sludge Storage Tank)** จำนวน 1 ถัง ความจุ 194 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับปริมาณตะกอนจากถังซับตะกอนหมุนเวียน โดยโครงการจะประสานให้รถสูบล้างถังเก็บตะกอนของสำนักงานเขตธนบุรีมาสูบล้างถังต่อไป

(7) **ถังพักน้ำทิ้ง (Effluent Tank)** จำนวน 1 ถัง ความจุ 100 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำใสจากถังตกตะกอน โดยภายในจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบ 35 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 12 เมตร และมีการติดตั้งเครื่องเติมอากาศแบบจุ่มได้น้ำ (Submersible Ejector) จำนวน 1 เครื่อง มีอัตราการจ่ายอากาศ 3.5 กิโลกรัมของออกซิเจน/ชั่วโมง ที่ TDH 3.5 เมตร เพื่อสูบน้ำทิ้งไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำของโครงการต่อไป

1.3.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาอาคาร

ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากชั้นหลังคาของอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้ว จากนั้นจึงไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคาร และจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบระบายน้ำของโครงการต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

(1) **ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe)** ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 6 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบล้าง และน้ำเสียจากส่วนอื่น ๆ เข้าสู่ถังปรับสมดุลภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่าง ๆ ของอาคาร เข้าสู่ถังปรับสมดุลภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

(3) ท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหารแต่ละห้องพัก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก เข้าสู่ถังดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารเป็นระบบรวมน้ำฝน และน้ำเสียมีรายละเอียดดังนี้ ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 300 400 และ 600 มิลลิเมตร ความลาดเอียง 1 : 200 โดยมีบ่อกักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงพื้นที่โครงการเข้าสู่บ่อบำบัดน้ำ และบ่อกักน้ำก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอกโครงการโดยโครงการจะจัดให้มีบ่อบำบัดน้ำ จำนวน 1 บ่อ ตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณทางวิ่งรถด้านทิศใต้ของโครงการ ความจุ 409 ลูกบาศก์เมตร เป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความมั่นคงแข็งแรง ซึ่งท่อระบายน้ำและบ่อบำบัดน้ำสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากของโครงการได้อย่างเพียงพอ ในส่วนของน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียแล้วจะไหลเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำ จากนั้นจะไหลเข้าสู่บ่อกักน้ำบ่อที่ MH-1/17 แล้วไหลเข้าสู่บ่อกักสุดท้ายบ่อที่ MH-3 ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนรัชดาภิเษกด้านหน้าโครงการต่อไป

- แนวท่อที่ 1 เริ่มที่บ่อกักน้ำบ่อที่ MH-1/1 มีค่าระดับท้องท่อน้ำ จุดเริ่มต้นอยู่ที่ -0.2 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ ± 0.00 เมตร ที่ถนนรัชดาภิเษกบริเวณด้านหน้าโครงการ) ไปสิ้นสุดที่บ่อกักน้ำบ่อที่ MH-1/9 ซึ่งมีค่าระดับท้องท่อน้ำอยู่ที่ -0.351 เมตร จากนั้นน้ำจะไหลไปรวมกับแนวท่อที่ 2 ที่บ่อกักน้ำบ่อที่ MH-1/10 ซึ่งมีค่าระดับท้องท่อน้ำอยู่ที่ -0.371 เมตร ต่อไป

- แนวท่อที่ 2 เริ่มที่บ่อกักน้ำบ่อที่ MH-1/9 มีค่าระดับท้องท่อน้ำ จุดเริ่มต้นอยู่ที่ -0.531 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ ± 0.00 เมตร ที่ถนนรัชดาภิเษกบริเวณด้านหน้าโครงการ) ไปสิ้นสุดที่บ่อกักน้ำบ่อที่ MH-1/16 ซึ่งมีค่าระดับท้องท่อน้ำอยู่ที่ -0.484 เมตร จากนั้นน้ำจะไหลไปรวมกับแนวท่อที่ 3 ที่บ่อกักน้ำบ่อที่ MH-1/17 ซึ่งมีค่าระดับท้องท่อน้ำอยู่ที่ -0.498 เมตร ต่อไป

- แนวท่อที่ 3 เริ่มที่บ่อกักน้ำบ่อที่ MH-1/16 มีค่าระดับท้องท่อน้ำ จุดเริ่มต้นอยู่ที่ -0.484 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ ± 0.00 เมตร ที่ถนนรัชดาภิเษกบริเวณด้านหน้าโครงการ) ไปสิ้นสุดที่บ่อกักสุดท้ายเชื่อมต่อเข้ากับระบบระบายน้ำสาธารณะ MH-3 ซึ่งมีค่าระดับท้องท่อน้ำอยู่ที่ -0.610 เมตร จากนั้นน้ำจะไหลออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนรัชดาภิเษกด้านหน้าโครงการต่อไป

- แนวท่อที่ 4 เริ่มที่บ่อกักน้ำบ่อที่ MH-2/1 มีค่าระดับท้องท่อน้ำ จุดเริ่มต้นอยู่ที่ -0.4 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ ± 0.00 เมตร ที่ถนนรัชดาภิเษกบริเวณด้านหน้าโครงการ) ไปสิ้นสุดที่บ่อบำบัดน้ำของโครงการ ขนาดความจุ 409.5 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นจะไหลเข้าสู่บ่อกักสุดท้ายเชื่อมต่อเข้ากับระบบระบายน้ำสาธารณะ MH-3 ซึ่งมีค่าระดับท้องท่อน้ำอยู่ที่ -0.610 เมตร จากนั้นน้ำจะไหลออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนรัชดาภิเษกด้านหน้าโครงการต่อไป

4) ระบบระบายน้ำเสีย น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียแล้วจะไหลเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำ จากนั้นจะไหลเข้าสู่บ่อกักน้ำบ่อที่ MH-1/17 ก่อนไหลเข้าสู่บ่อกักสุดท้ายบ่อที่ MH-3 แล้วเชื่อมต่อเข้ากับระบบระบายน้ำริมถนนรัชดาภิเษกด้านหน้าโครงการต่อไป

1.3.4 การจัดการขยะมูลฝอย

1) ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษและถุงพลาสติก เป็นต้น ซึ่งจากการประเมิน พบว่า โครงการจะมีปริมาณมูลฝอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 5.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถจำแนกประเภทมูลฝอยออกเป็น 4 ประเภท

2) การจัดการมูลฝอย

โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นตั้งแต่ชั้นที่ 6-36 ดังนี้

(1) **ชั้นที่ 6** จัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น จำนวน 2 ห้อง โดยห้องพักมูลฝอยประจำชั้นห้องที่ 1 มีความกว้าง 1.9 เมตร ความยาว 3.69 เมตร ขนาดพื้นที่ 7 ตารางเมตร และห้องที่ 2 มีความกว้าง 1.85 เมตร ความยาว 2.15 เมตร ขนาดพื้นที่ 3.97 ตารางเมตร

(2) **ชั้นที่ 7-36** จัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น จำนวน 1 ห้อง/ ชั้น ตั้งอยู่ใกล้กับโถงลิฟต์ และห้องไฟฟ้าบริเวณส่วนกลางของอาคาร มีความกว้าง 1.85 เมตร ความยาว 2.15 เมตร ขนาดพื้นที่ 3.97 ตารางเมตร ภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละห้อง โครงการจัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 2 ถัง/ชั้น (ภายในรองด้วยถุงดำอีกชั้นหนึ่ง ถังมูลฝอยแห้ง และภายในรองด้วยถุงสีส้มอีกชั้นหนึ่ง ถังมูลฝอยอันตราย) และถังมูลฝอยขนาด 120 ลิตร ภายในรองด้วยถุงดำอีกชั้นหนึ่ง จำนวน 2 ถัง/ชั้น (ถังมูลฝอยเปียก และถังมูลฝอยรีไซเคิล) สำหรับภายในห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (ตั้งอยู่ชั้นที่ 1) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ห้องออกกำลังกาย (ตั้งอยู่ชั้นที่ 7) และห้องสันทนาการ (ตั้งอยู่ที่ชั้นที่ 6 และชั้นที่ 37) โครงการจัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 4 ถัง/ห้อง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง ถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย 1 ถัง) ไว้ภายในแต่ละห้องดังกล่าว ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่บริเวณด้านทิศใต้ของโครงการซึ่งมีประตูปิดมิดชิด โดยแบ่งเป็น 4 ห้อง ได้แก่ ห้องพักมูลฝอยทั่วไป ห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล และห้องพักมูลฝอยอันตราย แยกกันอย่างชัดเจน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- **ห้องพักมูลฝอยทั่วไป** ขนาดพื้นที่ 3.24 ตารางเมตร ความจุ 4.86 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงกองมูลฝอย 1.5 เมตร) รองรับมูลฝอยแห้ง ได้แก่ มูลฝอยทั่วไป ปริมาณรวมทั้งสิ้น 0.231 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

- **ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล** ขนาดพื้นที่ 7.96 ตารางเมตร ความจุ 11.95 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงกองมูลฝอย 1.5 เมตร) รองรับมูลฝอยรีไซเคิล ปริมาณ 3.234 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

- **ห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้** ขนาดพื้นที่ 7.88 ตารางเมตร ความจุ 11.83 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงกองมูลฝอย 1.5 เมตร) รองรับมูลฝอยเปียก ได้แก่ มูลฝอยย่อยสลายได้ประมาณ 3.542 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

- **ห้องพักมูลฝอยอันตราย** ขนาดพื้นที่ 3.78 ตารางเมตร ความจุ 5.67 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ความสูงกองมูลฝอย 1.5 เมตร) รองรับมูลฝอยอันตราย ปริมาณ 0.693 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

1.3.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้นประมาณ 2,107 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตยานนาวา ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยระบบไฟฟ้าของโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่

1) **ระบบไฟฟ้าปกติ** โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าโดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลง โดยแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ขนาด 24 KV ผ่าน Transformer ชนิด Dry Type ขนาด 1,250 KVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟ 24 KV เป็น 400 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติ และโครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 2,107 KVA

2) **ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน** โครงการจัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน ขนาด 300 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง

1.3.6 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการจะออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัยและเตือนอัคคีภัยอาคารโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย มีรายละเอียดดังนี้

1.1) **เครื่องสูบน้ำดับเพลิง** โครงการมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 2.84 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 270 เมตร จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 0.057 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 270 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

1.2) **ระบบท่อยืน (Stand Pipe)** อาคารโครงการจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 3 ท่อ โดยจะรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง สำรองน้ำดับเพลิงปริมาณรวม 353 ลูกบาศก์เมตร

1.3) **ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)** เป็นระบบท่อเปียก มีน้ำอยู่ในท่อตลอดเวลา ซึ่งสามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงาน ฉีดน้ำบริเวณที่เกิดเหตุครอบคลุมพื้นที่ 16 ตารางเมตร/จุด โดยติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคาร ได้แก่ บริเวณที่จอดรถและทางวิ่ง ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด โถงต้อนรับ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องรับจดหมาย ห้องควบคุม ห้องอุปกรณ์ อินเทอร์เน็ต ห้องพัสดุเฟอร์นิเจอร์ โถงลิฟต์ ห้องชุดพักอาศัย ห้องน้ำ ห้องออกกำลังกาย เลานจ์ และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร เป็นต้น

1.4) **หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC)** โครงการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) ขนาด 2½ x 2½ x4 นิ้ว พร้อม Check Valve โดยจัดให้มีจำนวน 2 ชุด ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศตะวันออก ของอาคารใกล้กับทางเข้า-ออกโครงการ ซึ่งตำแหน่งที่ติดตั้งดังกล่าวมีความสะดวกในการรับน้ำจากรถดับเพลิงของสถานีดับเพลิงตลาดพลู โดยมีรายละเอียดดังนี้

- หัวรับน้ำดับเพลิงสำหรับเติมน้ำเข้าถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ชุด จะทำหน้าที่ส่งน้ำดับเพลิงไปยังถังเก็บน้ำ เพื่อเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำดับเพลิงภายในอาคารต่อไป

- หัวรับน้ำดับเพลิงสำหรับเติมน้ำเข้าระบบท่อยืน จำนวน 1 ชุด จะทำหน้าที่ส่งน้ำดับเพลิงไปยังท่อยืนโดยตรง และจ่ายไปยังท่อดับเพลิงที่ต่อกับตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคาร

1.5) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย
- ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ ขนาด 10 ปอนด์

ซึ่งโครงการได้มีติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ไว้บริเวณบันได-1 บันได-2 โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง ตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 5 จำนวนรวม 20 ตู้โดยแต่ละตู้มีระยะห่างกันมากที่สุดประมาณ 41.5 เมตร (ไม่เกิน 64 เมตร) และชั้นที่ 6-37 จะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ไว้บริเวณบันได-1 บันได-2 และโถงลิฟต์ดับเพลิงโดยแต่ละตู้มีระยะห่างกันมากที่สุดประมาณ 38.8 เมตร (ไม่เกิน 64 เมตร)

1.6) ลิฟต์ดับเพลิง อาคารโครงการจะจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด ตั้งอยู่บริเวณกลางอาคารด้านทิศใต้ ซึ่งมีคุณสมบัติตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2) ระบบเตือนอัคคีภัย

2.1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) จะทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ - ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

2.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันไว้ภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง ห้องสำนักงานนิติบุคคล อาคารชุด โถงรับรอง ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ห้องควบคุมห้องรับจดหมาย ห้องอุปกรณ์อินเทอร์เน็ต ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ห้องออกกำลังกายห้องสันทนาการ บันได-1 บันได-2 ทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง

2.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นตัวจับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคารโครงการ และส่งสัญญาณไปตามแผงควบคุม โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนไว้ภายในห้องพักผ่อนและห้องน้ำ

2.4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือตีสัญญาณ (Manual Station) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัย โดยจะติดตั้งไว้บริเวณทางเดินติดกับบันได-1 และบันได-2

2.5) กริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย (Alarm Bell) โครงการจะติดตั้งไว้บริเวณเดียวกับเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือตีสัญญาณ (Manual Station)

2.6) โทรศัพท์ฉุกเฉิน (Fire Alarm Telephone) จะติดตั้งไว้บริเวณโถงบันได-1 บันได-2 และโถงลิฟต์ดับเพลิง

3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิง โดยเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ปริมาตรรวม 353 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำดับเพลิงได้นาน 124 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที) เป็นไปตามข้อกำหนดกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

4) ทางหนีไฟ

โครงการจัดให้มีบันไดที่สามารถใช้หนีไฟได้ จำนวน 2 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) บันได-1 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นถึงเก็บน้ำใต้ดิน ถึงชั้นที่ 37 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.5 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.275 เมตรลูกตั้งสูง 0.170 – 0.177 เมตร มีชานพักกว้าง 1.5 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน มีพื้นที่หน้าบันได 1.5-1.75 เมตรและอีกด้านหนึ่งกว้าง 3.2 เมตร ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบวิธีกลตั้งแต่ชั้นใต้ดิน - ชั้นที่ 5 โดยใช้พัดลมอัดอากาศ

ที่มีอัตราการอัดอากาศ 16,200 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก ทำงานโดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้สำหรับชั้นที่ 6 ถึงชั้นที่ 37 ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดระบายอากาศพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

(2) **บันได-2 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ)** เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 37 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.2 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.275 เมตร ลูกตั้งสูง 0.173–0.177 เมตร มีขนาดพักกว้าง 1.2 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน มีพื้นที่หน้าบันได 1.2-1.5 เมตร และอีกด้านหนึ่งกว้าง 2.7 เมตร ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบวิธีกลตั้งแต่นั้นที่ 1 ถึง ชั้นที่ 5 โดยใช้พัดลมอัดอากาศที่มีอัตราการอัดอากาศ 16,200 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก ทำงานโดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ สำหรับชั้นที่ 6 ถึงชั้นที่ 37 ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดระบายอากาศพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

1.3.7 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) **ระบบปรับอากาศ** ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งภายในอาคาร และภายในแต่ละห้องชุด โดยมีขนาดความเย็นรวม 1,220 ตัน

2) **ระบบระบายอากาศ** จะมีทั้งระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และระบบระบายอากาศโดยวิธีกล รายละเอียดดังนี้

(1) **ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ** โครงการจะมีระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านมีช่องเปิด สู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง บานเกล็ด โดยจะจัดให้มีอัตราการระบายอากาศ และพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(2) **ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล** โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่าง ๆ ของอาคาร ทั้งพื้นที่ไม่ปรับอากาศ เช่น ชั้นจอดรถ โถงลิฟต์ ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องน้ำ ห้องพัสดุฝอยอันตราย ห้องพัสดุฝอยรีไซเคิล ห้องพัสดุฝอยทั่วไป ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น และพื้นที่ปรับอากาศ ได้แก่ ห้องรับจดหมาย ห้องควบคุม ห้องสำนักงาน ห้องพัสดุฝอยย่อยสลายได้ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) และห้องชุดพักอาศัย เป็นต้นสำหรับระบบระบายอากาศโดยวิธีกลภายในบันไดที่ใช้เพื่อการหนีไฟ โถงลิฟต์เพื่อการหนีไฟ และชั้นถึงเก็บน้ำใต้ดิน มีรายละเอียดดังนี้

(2.1) **บันได-1 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ)** จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบวิธีกลตั้งแต่นั้นถึงเก็บน้ำใต้ดิน-ชั้นที่ 5 โดยใช้พัดลมอัดอากาศที่มีอัตราการอัดอากาศ 16,200 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีกทำงานโดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

(2.2) **บันได-2 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ)** จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบวิธีกลตั้งแต่นั้นที่ 1 ถึง ชั้นที่ 5 โดยใช้พัดลมอัดอากาศที่มีอัตราการอัดอากาศ 16,200 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก ทำงานอัตโนมัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

(2.3) **โถงลิฟต์ดับเพลิง** ชั้นที่ 1 ถึง ชั้นที่ 37 จะติดตั้งพัดลมอัดอากาศ จำนวน 2 ชุดโดยมีอัตราการอัดอากาศ 26,100 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก และมีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสกาลมาตรทำงานโดยอัตโนมัติขณะเกิดเพลิงไหม้

(2.4) **ชั้นใต้ดิน** จะติดตั้งพัดลมอัดอากาศที่มีอัตราการอัดอากาศ 16,200 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีกระบายอากาศจากชั้นถึงเก็บน้ำใต้ดินมาตามท่อระบายอากาศ และออกสู่ชั้นที่ 1 บริเวณด้านทิศใต้ของอาคาร

1.3.8 ระบบจราจร

1) การคมนาคมเข้า-ออกโครงการ

สำหรับเส้นทางในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งจะมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนรัชดาภิเษก รายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการ ดังนี้

1.1) การเดินทางเข้าสู่โครงการ มีจำนวน 6 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1) เส้นทางที่ 1 ถนนราชพฤกษ์ จากแยกตากสินมุ่งหน้าแยกต่างระดับราชพฤกษ์-กัลปพฤกษ์ เลี้ยวขวาเข้าถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกท่าพระ ระยะทางประมาณ 650 เมตร กลับรถได้สะพานข้ามคลองบางกอกใหญ่ มุ่งหน้าแยกรัชดา-ราชพฤกษ์ ระยะทางประมาณ 650 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนราชพฤกษ์มุ่งหน้าแยกต่างระดับราชพฤกษ์-กัลปพฤกษ์ ระยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยเทอดไท 33 ระยะทางประมาณ 450 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก.15 ระยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกรัชดา-ราชพฤกษ์ ระยะทางประมาณ 150 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(2) เส้นทางที่ 2 ถนนเพชรเกษม และถนนจรัญสนิทวงศ์ ผ่านแยกท่าพระเข้าถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกรัชดา-ราชพฤกษ์ เลี้ยวขวาเข้าถนนราชพฤกษ์ มุ่งหน้าแยกต่างระดับราชพฤกษ์-กัลปพฤกษ์ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยเทอดไท 33 ระยะทางประมาณ 450 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 15 ระยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกรัชดา-ราชพฤกษ์ ระยะทางประมาณ 150 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(3) เส้นทางที่ 3 ถนนราชพฤกษ์ มุ่งหน้าแยกรัชดา-ราชพฤกษ์ กลับรถเข้าถนนราชพฤกษ์ มุ่งหน้าแยกต่างระดับราชพฤกษ์-กัลปพฤกษ์ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยเทอดไท 33 ระยะทางประมาณ 450 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 15 ระยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยก รัชดา-ราชพฤกษ์ ระยะทางประมาณ 150 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(4) เส้นทางที่ 4 ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน จากแยกดาวคะนองมุ่งหน้าแยกมไหสวรรย์ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกรัชดา-ราชพฤกษ์ ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(5) เส้นทางที่ 5 ถนนมไหสวรรย์และถนนพระราม 3 มุ่งหน้าแยกมไหสวรรย์เข้าถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกรัชดา-ราชพฤกษ์ ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(6) เส้นทางที่ 6 ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน จากแยกตากสินมุ่งหน้าแยกมไหสวรรย์เลี้ยวขวาเข้าถนนรัชดาภิเษกมุ่งหน้าแยกรัชดา-ราชพฤกษ์ ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

1.2) การเดินทางออกจากโครงการ มีจำนวน 6 เส้นทาง ดังนี้

(1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกรัชดา-ราชพฤกษ์ ระยะทางประมาณ 170 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนราชพฤกษ์มุ่งหน้าแยกตากสิน เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายไปยังพื้นที่ตามแนวถนนราชพฤกษ์ และพื้นที่วงเวียนใหญ่ได้โดยสะดวก

(2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกรัชดา-ราชพฤกษ์ ระยะทางประมาณ 170 เมตร ตรงผ่านแยกรัชดา-ราชพฤกษ์มุ่งหน้าแยกท่าพระ เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายไปยังพื้นที่ตามแนวถนนเพชรเกษมและถนนจรัญสนิทวงศ์ได้โดยสะดวก

(3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกรัชดา-ราชพฤกษ์ ระยะทางประมาณ 170 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนราชพฤกษ์มุ่งหน้าแยกต่างระดับราชพฤกษ์-กัลปพฤกษ์ เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายไปยังพื้นที่ตามแนวถนนราชพฤกษ์ถนนกัลปพฤกษ์ และถนนเพชรเกษมได้โดยสะดวก

(4) **เส้นทางที่ 4** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกมไหสวรรย์ใช้เส้นทางขนานด้านล่าง กลับรถใต้สะพานตรงผ่านแยกราชดา-ราชพฤกษ์ เลี้ยวขวาที่แยกมไหสวรรย์ ออกถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินมุ่งหน้าแยกดาวคะนอง เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายไปยังพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกและถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินได้โดยสะดวก

(5) **เส้นทางที่ 5** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกราชดา-ราชพฤกษ์ ระยะทางประมาณ 170 เมตร ใช้เส้นทางขนานด้านล่างกลับรถใต้สะพาน ไปยังแยกมไหสวรรย์ออกถนนมไหสวรรย์ และถนนพระราม 3 เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายไปยังพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกถนนมไหสวรรย์ และถนนพระราม 3 ได้โดยสะดวก

(6) **เส้นทางที่ 6** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกราชดา-ราชพฤกษ์ ระยะทางประมาณ 170 เมตร ใช้เส้นทางขนานด้านล่างกลับรถใต้สะพาน ไปยังแยกมไหสวรรย์เลี้ยวซ้ายออกถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินมุ่งหน้าแยกดาวคะนอง เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายไปยังพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกและถนนถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินได้โดยสะดวก

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการสามารถใช้บริการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) โดยมีสถานที่ใกล้พื้นที่โครงการมากที่สุด คือ สถานีตลาดพลู ตั้งอยู่บริเวณแยกราชดา-ราชพฤกษ์ ซึ่งมีระยะห่างจากพื้นที่โครงการไปทางทิศเหนือ ระยะทางประมาณ 200 เมตร ซึ่งอยู่ในระยะทางที่สามารถเดินได้ (Walking Distance) จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการสะดวกมากยิ่งขึ้น

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

โครงการจะจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนรัชดาภิเษกโดยการจราจรภายในโครงการจะมีถนนโดยรอบอาคารความกว้าง อย่างน้อย 6 เมตร การเดินทางเป็นแบบทิศทางทางเดียว สำหรับการเดินทางเข้าพื้นที่จอดรถภายในอาคาร จัดให้มีการเดินทางแบบทิศทางเดียว และสองทิศทางสวนกัน ความกว้าง 6 เมตร โดยจะมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน โดยเมื่อเข้าสู่พื้นที่โครงการจะบังคับเลี้ยวซ้ายและวนรอบอาคารตามเข็มนาฬิกา และเลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ที่จอดรถภายในอาคาร สำหรับการเดินทางออกจากโครงการ เมื่อลงจากทางลาดบนอาคารจะบังคับเลี้ยวขวาเพื่อเดินทางออกสู่ถนนรัชดาภิเษก ซึ่งโครงการจะจัดให้มีลูกศรแสดงทิศทางการจราจรบนถนนอย่างชัดเจน รวมถึงติดตั้งป้ายจัดการเดินทางตลอดจนกระจากนบริเวณจุดเลี้ยวรถโดยรอบโครงการเพื่อเพิ่มทัศนวิสัยในการมองเห็นและเพื่อเพิ่มความปลอดภัยในการเดินทาง พร้อมทั้งติดตั้งป้ายห้ามเลี้ยวขวาบริเวณทางออกโครงการสำหรับที่จอดรถนั้น โครงการจัดเตรียมไว้จำนวนรวมทั้งสิ้น 293 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 12 คัน

1.4 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

1) การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบและรวบรวมข้อมูลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการเทียบกับมาตรการฯ ที่ได้รับการเห็นชอบ พร้อมทั้งสรุปประเด็น ปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขหรือแผนงานที่กำหนดไว้ ตลอดจนเสนอแนวทางแก้ไขประเด็นที่ เกี่ยวข้อง รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.4-1

2) การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการตามที่ได้มีการกำหนดไว้ในมาตรการฯ โดยสรุปผลเปรียบเทียบกับมาตรฐานหรือเกณฑ์ที่กำหนด พร้อมทั้งสรุปข้อมูล ผลการตรวจวัดเพื่อแสดงแนวโน้มของผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.4-1

3) การจัดทำรายงาน

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการสรุปและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการนำเสนอต่อ หน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.4-1

ตารางที่ 1.4-1 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ

การดำเนินงาน	ปี 2568												ปี 2569
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.
1. การติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
2. การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม													
- คุณภาพอากาศ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
- เสียง	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
- น้ำใช้	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
- สระว่ายน้ำ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
- น้ำเสีย	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
- การระบายน้ำ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
- มูลฝอย	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
- ระบบไฟฟ้า	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
- การอนุรักษ์พลังงาน	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
- ระบบป้องกันอัคคีภัย	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
- ระบบระบายอากาศ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
- การจราจร	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
- อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
- ทัศนียภาพ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
- การบดบังแสงแดดและทิศทางลม	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
- การบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
- คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
3. ตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ				●						●			
4. การจัดทำรายงานฯ							●						●

หมายเหตุ : ● แผนการดำเนินงาน (Plan) ● การดำเนินงานจริง (Actual)

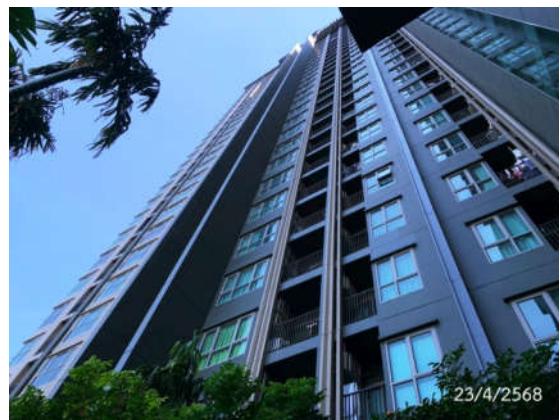
1.5 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต คือ รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 2/2567 เดือนกรกฎาคม – ธันวาคม

สำหรับรายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 1/2568 เดือนมกราคม – มิถุนายน

1.6 สถานะการดำเนินโครงการ

โครงการ วิสซ์ดอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ ของบริษัท วิสซ์ดอม คลับ คอร์ปอเรชั่นได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้รับใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 55/2561 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข.13) เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2561 ภายใต้ชื่อ “นิติบุคคลอาคารชุด วิสซ์ดอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ” ปัจจุบันโครงการเปิดเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 37 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 696 ห้อง แบ่งเป็นชุดห้องพักอาศัย จำนวน 690 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 6 ห้อง แสดงดังรูปที่ 1.6-1



รูปที่ 1.6-1 สถานะปัจจุบันของโครงการ